



## Quitter une ASL

-----  
Par Zou

Bonjour,

Je souhaite quitter une ASL dont je suis membre depuis l'achat de ma maison à un bailleur social. L'ASL gère le chauffage collectif et les antennes hertziennes et paraboliques des maisons et immeubles de l'ASL. Je ne bénéficie plus des services de chauffage depuis que mon chauffage n'est plus raccordé aux tuyaux collectifs. Je n'ai jamais utilisé les antennes. Un article des statuts de l'ASL prévoit la possibilité de retrait / distraction du lot " en l'absence de services " et après un vote en AG : " Une personne membre d'une association syndicale libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque l'immeuble considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'association). "

Voici l'article des statuts décrivant les servitudes : " Les différents lots inclus dans le périmètres de l'ASL sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage de divers réseaux, canalisations et gaines, nécessaire à l'acheminement du chauffage urbain ;

- nécessaire à l'entretien, la réparation ou le remplacement de réseaux et canalisations dont il s'agit ;

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux et canalisations de chauffage secondaires conçus pour desservir privativement chacun des lots, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le lot dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants. " Il n'y a pas de s à " nécessaire à l'entretien ". Je comprends donc que l'adjectif s'accorde avec " passage " et qu'on parle encore de servitude de passage nécessaire à l'entretien et non de servitude de paiement de la part collective des charges. L'article des statuts sur les charges explique leur composition (30% / 70% en gros) et ne dit rien sur le paiement de ces charges en cas de désolidarisation du système.

Plusieurs pbs se posent :

- Le syndic de l'ASL exige que je paye les provisions sur charges comme si je bénéficiais encore du service du chauffage collectif et l'apurement des charges avant de me rembourser 70% de la part individuelle un an après l'année concernée. Ex : 2000 euros de charges à payer pour 2025, remboursés à 70% au mieux fin 2026

- Le syndic exige que je continue de payer 30% de la part collective, même si je ne bénéficie plus des services, soit 800 euros environ/ an (cela augmente tous les ans)

- Le bailleur détient la majorité absolue des voix et je ne peux donc pas espérer un vote en ma faveur si je demande un vote de distraction en AG

Je voudrais contester les statuts pour ne plus payer la part collective des charges et pour dénoncer l'abus de pouvoir par rapport au vote en AG. Merci beaucoup de m'aider à y voir plus clair...

Zou

-----  
Par isernon

bonjour,  
vous écrivez "Je ne bénéficie plus des services de chauffage depuis que mon chauffage n'est plus raccordé aux tuyaux collectifs "

qui a décidé que votre maison ne soit plus raccordée, au réseau de chauffage collectif ? existe-il une décision de votre A.G. sur ce sujet ?

Salutations

-----  
Par Zou

Bonjour,

Merci pour votre message. J'ai fait des travaux pour couper mon accès au chauffage collectif, c'est ma décision personnelle. J'ai informé le syndic de l'ASL de ma décision par mail puis par lettre RAR.

Virtuellement, je peux toujours bénéficier du service si je me raccorde à nouveau aux tuyaux en reconnectant les vannes de chaque radiateur et les petits tuyaux au gros tuyau collectif. Ce serait idiot, mais bon... Faudrait-il que je demande à changer la portion de ce gros tuyau collectif qui passe dans ma cave, hors période de chauffage, pour enlever toutes les vannes et toute possibilité de raccordement à l'avenir ?

Merci pour votre aide,  
Zou

-----  
Par Zou

Merci pour votre réponse. Je ne comprends ds pas bien ce que vous dites : j'ai désolidarisé d'une part mon chauffage et j'ai demandé d'autre part la distraction de mon lot. Pour moi, les deux choses se complètent mais sont différentes.

-----  
Par isernon

bonjour,

J'ai effacé mon dernier message.

avis personnel, comme vous n'avez pas obtenu de votre A.G. l'autorisation de vous débrancher du chauffage collectif, comme le prévoit le statut de votre ASL, le syndic est en droit de vous facturer uniquement la part collective puisqu'il n'y a pas de consommation individuelle à vous facturer.

le statut de votre ASL indique bien : Une personne membre d'une association syndicale libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle

en copropriété, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (art.22 de la loi 65-557), j'ignore si une clause analogue peut exister dans les statuts d'une ASL

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Remarque liminaire

Dans une ASL, il n'y a pas de syndic. Il y a un président qui représente l'ASL à l'égard des tiers et un syndicat composé de membres élus de l'ASL investis de la responsabilité de la gestion. Dans de nombreuses ASL il est fait confusion entre le régime des ASL et celui des copropriétés, mais c'est à tort. Il peut y avoir un gestionnaire ayant délégation du syndicat mais cela n'exonère pas les membres du syndicat de leurs responsabilités et ce gestionnaire n'a pas délégation générale de représentation de l'ASL à l'égard des tiers.

Distraction du lot

Votre lot est grevé d'une servitude de passage. Un retrait aurait pour conséquence l'extinction de cette servitude mais il serait illusoire d'espérer que l'assemblée générale de l'ASL l'accepte de même qu'il serait illusoire d'espérer que l'assemblée générale accepte de ne plus vous faire participer aux frais d'entretien et d'exploitation du chauffage collectif comme stipulé dans les statuts de l'ASL.

Répartition des frais de combustible

La répartition 30 % - 70 % stipulée dans les statuts reprend aveuglément les dispositions des articles R174-8 et R174-10 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux immeubles collectifs. Or une maison individuelle n'est pas un immeuble collectif. Ce que prescrit le code de la construction et de l'habitation s'explique parce que, dans un immeuble collectif, la chaleur dégagée dans un local se diffuse toujours plus ou moins dans les locaux voisins. Mais il n'en est pas ainsi dans un ensemble de maisons individuelles. Vous pourriez, à mon avis avec une certaine chance de succès, prétendre en justice que la clause de répartition des frais de combustible inscrite dans les statuts est nulle parce qu'elle est sans objet.

-----  
Par Zou

Bonjour,

Merci pour vos réponses. Quelques précisions : J'ai regardé mes échanges de mails, avant d'avoir effectué les travaux de désolidarisation du chauffage collectif. Le représentant du syndicat de l'ASL m'a écrit que je n'avais pas besoin de l'autorisation de l'AG pour faire les travaux sur le chauffage :

" Selon les statuts de l'ASL et s'agissant d'une maison, il n'est pas nécessaire de présenter et de faire voter votre projet lors d'une assemblée générale. Toutefois, nous vous invitons à prendre attache avec un architecte et/ou un ingénieur structure afin d'étudier les possibilités techniques. Vous devrez également soumettre votre projet à l'urbanisme de la ville pour que celui-ci réponde au PLU. Nous n'avons pas en notre possession les plans des réseaux pour votre future installation de chauffage. Nous vous précisons que cette amélioration ne vous sortira pas du système de chauffage existant pour lequel vous participez trimestriellement. "

J'ai compris alors, apparemment naïvement, que pour sortir du système de chauffage, il fallait que je fasse voter une demande de distraction par l'AG. J'ai donc demandé par mail quels documents je devais fournir à l'AG. Voici la réponse reçue par mail : " Selon les statuts, vous ne pouvez pas sortir de l'ASL sans que celle-ci soit dissoute. " J'ai répondu que je voulais partir sans dissoudre quoi que ce soit et j'ai joint l'article des statuts sur la dissolution : " Cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet de l'association défini aux présents statuts ;
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Je trouve ambigu les statuts, puisque un article parle de distraction en cas "d'absence de services " : J'avais compris que je pouvais partir si je ne bénéficiais plus des services... Il fallait comprendre qu'en fait on peut partir si aucun des services n'est plus proposé / disponible ? Mais cela entraîne la dissolution totale, pas la distraction d'un lot ? Puis-je dénoncer cette ambiguïté, cette hypocrisie ?

Merci beaucoup pour votre aide... et passez de bonnes fêtes de fin d'année !  
Zou

-----  
Par Nihilscio

Les statuts ne sont ni ambigus ni hypocrites. Il n'y a pas absence de service puisque l'équipement de chauffage collectif existe et fonctionne. Le fait que vous ayez décidé de vous en passer ne crée pas une absence de service. La seule chose contestable est l'obligation de payer 30 % des frais de combustible.

-----  
Par Zou

Mille mercis pour votre réponse.

Si je comprends bien, je vais rester redevable des frais d'entretien et de remplacement de la chaudière et des canalisations. La seule chose que je puisse éventuellement obtenir, c'est de ne plus participer aux 30% de combustibles collectifs.

Passez de très bonnes fêtes de fin d'année,Zou